



Lerums kommun

Stadsbyggnadskontoret

Tf planchef Ingemar Hult

FASTIGHETSREGISTER- TEN Älvsborgs län Ink 1993 -07- 05 1993-04-28 Nr.....

5
1 (2)

P4/93

Detaljplan för fastigheten Torp 1:178, FRÖDINGSGÅRDEN,
i Lerums kommun, Älvsborgs län

Genomförandebeskrivning

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan redovisar endast de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDSPLAN

Kommunen vill kunna sälja fastigheten Torp 1:178 snarast. Förslaget till detaljplan avses prövas för antagande av byggnadsnämnden under april månad 1993. Enkelt planförfarande tillämpas.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden anges till fem år. Längre tid behövs inte för genomförandet.

ANSVARSFÖRDELNING

Respektive fastighets ägare ansvarar själv för åtgärder inom sin fastighet. När och av vem gångvägen inom x-området skall byggas bestäms genom avtal vid försäljningen av Frödingsgården.

HUVUDMANNASKAP

Huvudman för allmän plats är Lerums vägförening. Kommunen är väghållare för den allmänna vägen, Frödings Allé.

AVTAL

Avtal om marköverföring och servitut skall tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Torp 1:200.

Avtal om friskrivning av ersättningsanspråk mot kommunen till följd av skyddsbestämmelserna kommer att tecknas med köparen till Frödingsgården enligt plan- och bygglagen (PBL) 15:5, tredje stycket.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Torp 1:200 utvidgas enligt detaljplanen genom fastighetsreglering. Över fastigheterna Torp 1:179 och Torp 1:200 läggs ett servitut för anläggande, underhåll och nyttjande av gångväg till förmån för kommunens fastighet Torp 1:182.

Ledningsrätt för allmänna ledningar på u-område skall genomföras i samband med fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Kommunen bekostar detaljplanen. Kommunen får intäkter genom försäljningen av Frödingsgården och kostnader för detaljplanen och genomförandeåtgärderna: anläggning av gångväg och fastighetsregleringsåtgärder m m.

INLÖSEN, ERSÄTTNING

Avtal om upplåtelse av rättighet och ersättning för tomtmark avses tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Torp 1:200.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UTREDNINGAR

Gångvägens lämpliga sträckning, utförande och kostnad utreds under samrådstiden för detaljplanen av stadsbyggnadskontoret.

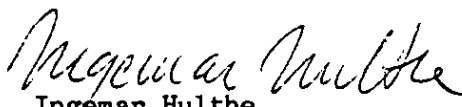
TEKNISKT GENOMFÖRANDE

Anslutningsvägens avstängning genomförs av kommunen och avses ske innan ny ägare tillträder Frödingsgården. Gångvägens genomförande är bl a beroende av hur länge den befintliga gångvägen kan bibehållas. (Se under rubriken ANSVARSFÖRDELNING.)

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

På stadsbyggnadskontoret medverkar exploateringschef Göran Wiman, exploateringsingenjör Bo Jenemalm, markchef Barbro Ovrén förutom planförfattaren Ingemar Hulthe.

STADSBYGGNADSKONTORET


Ingemar Hulthe



Lerums kommun

Stadsbyggnadskontoret

Tf planchef Ingemar Hulthe

FASTIGHETSREGISTER-
MYNDIGHETEN

Älvsborgs län 1993-04-28

Ink 1993 ~~07~~ 05

Dnr.....

1 (6) 9

P4/93

Detaljplan för fastigheten Torp 1:178, Frödingsgården,
i Lerums kommun, Älvsborgs län

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Se plankartan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att bevara ett kulturhistoriskt intressant bostadshus från senare delen av 1800-talet, Frödingsgården, och samtidigt anvisa en lämplig gångförbindelse från ett angränsande bostadsområde till Lerums centrum över Frödingsgårdens tomt. Gångvägen berör också en grannfastighet som därför medtages i detaljplanen.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMMING

Planen ligger nära Lerums centrum, se bild 1.

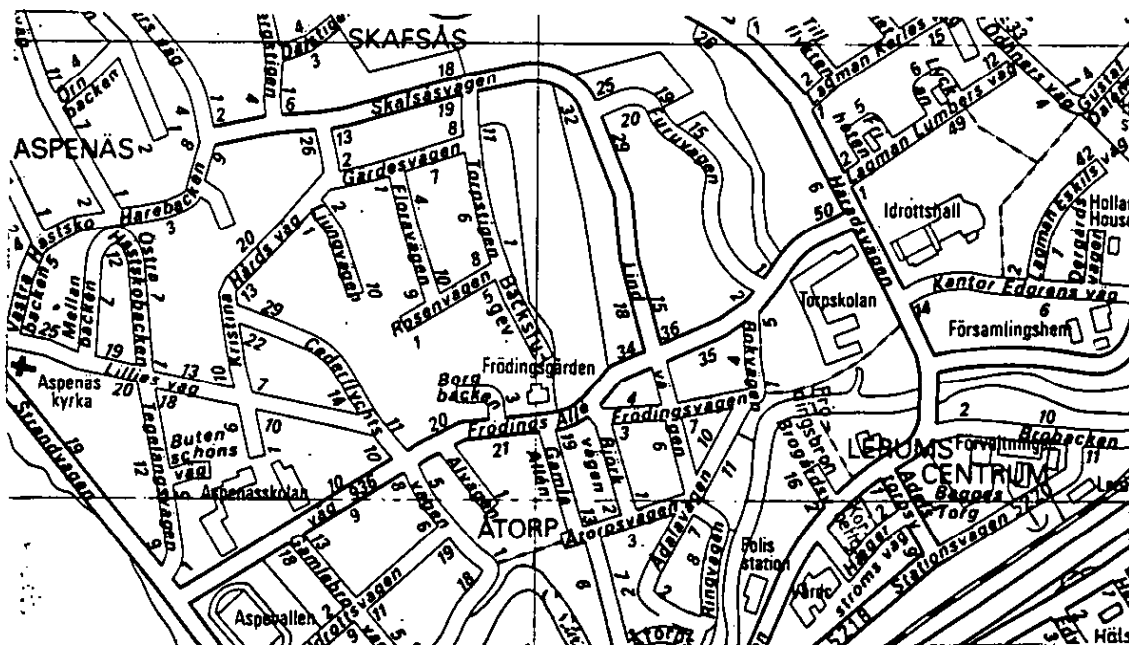


Bild 1



AREAL

Arealen omfattar knappt 1 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Frödingsgården och dess mark ägs av Lerums kommun. Kommunen avser att sälja fastigheten. Grannfastigheten i öster ägs av en enskild person.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planen ligger i ett område, som enligt kommunens översiktsplan, ÖP 90, anges vara lämpligt för bostäder med verksamheter och tjänster integrerat. Frödingsgården har klassats som kulturhistoriskt värdefull.

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Planen ligger i anslutning till en tidigare fastställd byggnadsplan för Åtorp, vilken gäller som detaljplan.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Kommunstyrelsens arbetsutskott har beslutat låta upprätta detaljplan för fastigheten Torp 1:178, Frödingsgården, KS au § 33/93. Byggnadsnämnden har tagit beslut om planens detaljutformning, BN § 88/93.

ÖVRIGA STÄLLNINGSTAGANDEN

Älvsborgs länsmuseum har beskrivit de kulturhistoriska värdena i Frödingsgården och föreslår en planläggning med skyddsbestämmelser.

Kulturnämndens presidium har tillskrivit byggnadsnämnden och framför att kulturnämnden föreslår att detaljplan upprättas med skyddsföreskrifter såväl utvändigt som invändigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Frödingsgården ligger inbäddad i en väl uppvuxen parkmiljö med stora ädellövträd. Den parkliknande trädgården utgör en värdefull inramning av gården och är bevarandevärd. Trädgården ligger i en



dalsänka mellan två bergshöjder och är kraftigt lutande mot söder. Trädgården övergår i sin norra del omärkligt i ett större sammanhängande lövskogsområde.

Parken inom tomten bevaras genom att skyddsföreskrift om trädfällningsförbud och en administrativ föreskrift om marklov för trädfällning införs.

Ett naturområde läggs in vid Frödings Allé som reservat för framtida siktförbättring och vägrätning.

Geotekniska förhållanden

Utredning finns inte, området gränsar till planområde som ligger på svallsediment. För den angränsande planen har inga skredrisker funnits som berör Frödingsgården.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. I områdets närhet har dock förekomst av fornlämningar konstaterats.

En byggnadsminnesförklaring har sökts för Frödingsgården. Frågan är vid planens författande inte avgjord.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder, arbetsplatser, offentlig service, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Två huvudbyggnader finns i planområdet. Den ena är ett bostadshus, som har tagits med i planen för att klara ut sambanden mellan Frödingsgården och en allmän gångväg. Viss justering av tomtmarken föreslås för att anpassa tomten till pågående markanvändning.

Den andra huvudbyggnaden är Frödingsgården. Älvsborgs länsmuseum anför: "Frödingsgården, eller villa Åtorp som gården ursprungligen hette, är uppförd 1876 på beställning av grosshandlare August Fröding." "Frödingsgården är uppförd i trä i en arkitektur inspirerad av fornnordisk byggnadskonst i kombination med engelska villaideal. Fasaden är mycket detaljrik och i gavelröstena sitter vikingainspirerade ornament. Interiört domineras bottenvåningen av en stor hall kring vilken matsal, salong m m grupperar sig. En stor trappa med överljus leder upp till övervåningen. Plan två består av ett antal mindre rum. Frödingsgården besitter ett mycket högt kulturhistoriskt värde." På senare tid har huset använts som musikskola och föreningslokal. Skolan har flyttat. Bottenvåning och övervåning står outnyttjade.

Frödingsgårdens bevarandevärden har varit anledningen till de ganska omfattande skyddsföreskrifter som ligger i planen. Det har



bedömts möjligt att inreda två bostadslägenheter i övervåningen och en bostadslägenhet eller en bostadslägenhet jämte kontor eller en verksamhet i bottenvåningen förutom den förenings- och kontorsverksamhet som bedrivs i källarplanet. I den mån nya undertak och ventilationssystem behöver installeras bör detta ske så att ursprungligt tak med lister bevaras. Ett fullständigt återställande till ursprungligt skick blir då underlättat för framtiden. Även en invändig isolering av ytterväggarna på ca fem centimeter bör kunna tolereras.

Utvändigt bevaras fasader och tak i enlighet med ursprungligt utseende. Senare tillkomna fasadkomplement (brandstegar etc) kan dock ändras eller tas bort.

Bevarandeföreskrifterna skulle kunna drivas ännu längre men bör inte göra det. För ett bevarande är det viktigt att husets användning kan ge sådan avkastning att kostnaderna (kapital-, underhålls- och driftskostnader) kan godtas av ägaren. I annat fall kommer huset att förfalla.

Tillgänglighet

Fastighetens respektive huvudbyggnader ligger i en brant sluttande terräng, men Frödingssgården är relativt lättillgänglig. För rullstolsburna personer kan dock lutningarna även till Frödingssgården vara hindrande. Själva huset är i sig byggt så att hiss skulle krävas för att göra det tillgängligt. Om hiss skulle visa sig motverka huvudsyftet, bevarandet, kommer hiss inte att krävas vid bygglovprövningen. Med viss ansträngning bör dock någon form av handikapptillgänglighet kunna uppnås.

SKYDDSRUM

Området ligger inom skydrumsområde 3 enligt skyddsrumplanen. Det finns en stor brist på skyddsrum. Det är med tanke på omständigheterna och ett perifert läge inte lämpligt att täcka bristen inom planområdet.

FRIYTOR

Lek och rekreation och naturmiljö

Det finns goda möjligheter till friytor inom de närliggande naturområden som nämnts samt i de anläggningar av olika slag som finns i Lerums centrum. Ingen förändring planeras.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Frödingssgården nås från den allmänna vägen, Frödings Allé, med två väganslutningar. Den östra av dem är siktskynd och olämpligt



placerad. Bostadshuset på Torp 1:200 nås från norr med en smal väg (Torpstigen) utan vändmöjligheter. Vägen ligger utom plan men har anknytning till vägnätet i Aspenäs. Vändplan kan anordnas utan planstöd med markägarens (kommunens) tillåtelse.

Planen föreskriver att den östra anslutningen till Frödings Allé tas bort och ersätts av en bredare västlig anslutning.

Trottoar finns längs Frödings Allé. En gångstig har anlagts mellan trottoaren upp till Torpstigen och bostadsområdet på Skafsås, se bild 1, sid 1. Den har under lång tid betjänat de gående från Skafsåsområdet till centrum och Aspenässkolan. Gångvägen ligger emellertid olämpligt i förhållande till Frödingsgården som bostadshus. Den ges därför möjlighet att läggas om i ett östligare läge på tomten. På planen utmärks den med föreskriften x. Föreskriften innebär att markägaren är skyldig att tåla allmän gångtrafik inom det markerade området. För att komma ned till trottoarens nivå på Frödings Allé behövs att x-området sträcker sig över fastigheten Torp 1:200 samt ett naturområde. Valfrihet finns att anlägga såväl trappor som väg eller endera över 1:200. Avgörande är troligen ekonomin.

I inget av alternativen uppnås sådan lutningsstandard på gångvägen att cykling kan tillåtas.

Parkering, angöring och utfart

Trafiken kör in på den östra anslutningsvägen till Frödingsgården, rundar huset och kör ut på den västra anslutningsvägen. Bilar parkerar på de bredare partierna och framför huset, mot Frödings Allé.

Den västra anslutningsvägen föreslås i planen dubbelriktas och den östra att stängas. Parkering illustreras på plankartan för sex bilplatser motsvarande tre bostadslägenheters behov.

STÖRNINGAR

Inga kända störningar finns.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt va finns.

Värme

Uppvärmning med el eller eldning i panna är möjliga alternativ. Värmepumpsalternativet finns också och bör vara gynnsamt, särskilt för Frödingsgården som drar mycket energi.



El

Husen är el-anslutna. Tillräcklig kapacitet för uppvärmning av Frödinggården finns.

Avfall

Kommunal sophantering finns med hämtning på respektive tomt. En vändplan på lokalgatan har anvisats för sophämningsfordon och andra tyngre fordon.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är fem år. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ingemar Hulthe
Ingemar Hulthe